

# Paléficat

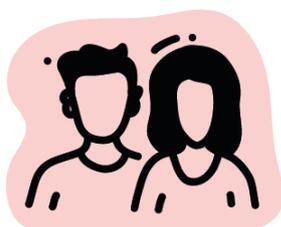
Rives de l'Hers



**Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté**

**COMPTE RENDU DE LA 2ème REUNION PUBLIQUE**

Salle Cuvier (Toulouse) 5 décembre 2024 de 18h00 à 20h00



## Intervenants

Les élus référents :

- Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole, chargée de l'urbanisme et des projets urbains
- Valérie JACQUET-VIOLLEAU, Maire adjointe du quartier 9 de Toulouse (Trois Cocus, Borderouge, Croix-Daurade, Paléficat, Grand Selve) de Toulouse
- Michel ROUGE, Maire de Launaguet

Toulouse Métropole :

- Loïc COLAS, Directeur de la Stratégie Territoriale des Projets Urbains
- Corinne PAYRI, Cheffe de Service Aménagement et Renouvellement Urbain

L'aménageur Oppidea :

- Fabrice VEYRON-CHURLEY, Directeur adjoint
- Aurélia DESTOBBELEIRE, Responsable d'opérations

Le groupement de la maîtrise d'œuvre LA-PA :

- Michel GUTHMANN, Architecte- Urbaniste à MG-AU

## Préambule

La réunion publique d'échange sur la concertation préalable à la création de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers s'est tenue le jeudi 5 décembre 2024, à la salle Cuvier (Toulouse) de 18h à 20h, en présence des élus et a été suivie par 25 personnes.

Cette réunion, animée par l'agence de concertation Neorama, et réunissant les représentants de Toulouse Métropole, de l'aménageur Oppidea, des urbanistes et paysagistes, a permis de :

- Revenir sur les fondamentaux et les évolutions du projet ;
- Présenter les premiers retours sur la concertation préalable et les grandes thématiques abordées par les échanges et les contributions sous la forme de questions posées aux différents intervenants selon leur expertise ;
- Répondre aux questions et poursuivre les échanges.

Le temps d'échange proposé à la fin de la présentation a permis de revenir sur l'ensemble des thématiques abordées et répondre aux questions de compréhension sur le projet. Les thématiques structurantes du projet, telles que le paysage, les mobilités et le bâti ont constitué les sujets des discussions de cette soirée.



Réunion publique 05/12/24 -Salle Cuvier



## Les thèmes approfondis ensemble

Au cours des échanges pendant cette concertation préalable, plusieurs sujets et questions ont été mis en lumière autour de trois thématiques clés : le bâti et les logements, les mobilités et le paysage. La réunion publique a permis de revenir sur ces grandes questions afin d'apporter des précisions, retracées ci-dessous.

### 1 LE BATI ET LES LOGEMENTS

#### **Comment l'insertion de ces nouveaux bâtiments à proximité de maisons existantes va-t-elle être réalisée ?**

Plusieurs documents, comme le cahier de prescriptions général ou les fiches de lot vont définir les emprises des constructions, les hauteurs à ne pas dépasser et les distances à respecter. Les constructions futures intégreront pleinement l'existant alentour pour minimiser leur impact sur la qualité de vie des riverains déjà installés.

#### **Comment les différents espaces qui constituent le quartier seront-ils organisés et répartis pour répondre aux besoins des habitants ?**

- Hers et Pichounelle : deux quartiers situés le long du boulevard Florence Arthaud composés d'une densité élevée avec des hauteurs qui pourraient aller de 2 à 12 étages ;
- Virebent et Château : deux quartiers de densité intermédiaire avec des bâtiments ne dépassant pas les 6 étages ;
- Rocade : quartier consacré à l'activité économique avec des hauteurs allant jusqu'à 6 étages ;
- Pavillons : quartier résidentiel s'appuyant sur l'existant dont les constructions ne dépasseront pas les 3 étages.

#### **En quoi consiste l'épannelage ?**

L'épannelage consiste à ajuster le volume des constructions, le nombre d'étages et la forme des immeubles pour réduire l'impact visuel, apporter plus de lumière, améliorer la ventilation naturelle et faciliter l'intégration dans l'environnement. L'objectif est également de limiter l'impact carbone des constructions, ce que l'épannelage permet en favorisant notamment l'accès à l'énergie solaire.

### 2 LE PAYSAGE

#### **Quelle sera la place des terres agricoles et de l'agriculture dans le projet ?**

Une grande partie des terres agricoles de la partie nord de la boucle de l'Hers, au nord de Virebent seront préservées et pourront poursuivre une activité agricole. Le nord de Toulouse reste de tradition maraîchère, d'où l'importance d'intégrer cette ruralité au quartier avec des jardins potagers, une sensibilisation à l'agriculture urbaine (jardins partagés, jardins pédagogiques, etc.) ainsi qu'une mise en relation avec les producteurs locaux.

#### **Comment seront préservés les espaces verts, les zones humides et la biodiversité ?**

Les zones humides vont entièrement être préservées. Le travail d'aménagement du parc du Ru, correspondant au parc central de 18 Ha, et du Grand Parc de l'Hers va permettre

un renforcement de la biodiversité. Enfin, l'emprise au sol des constructions sera réduite au maximum avec l'intégration de terrasses plantées favorisant l'écoulement des eaux de pluie et l'accueil de la biodiversité.

### **Y aura-t-il des parcs, où et comment seront-ils intégrés dans le quartier ?**

Un grand parc central de plus de 18 hectares, dont le cœur se situera à proximité du château, sera implanté en tirant parti des boisements et de la végétation existante. Il reliera notamment les différents quartiers entre eux tout en accueillant différents usages.

## **3 LES MOBILITES**

### **Comment le nouveau quartier sera-t-il relié au cœur de Toulouse, aux bassins d'emplois ou aux autres communes ?**

Cette connexion avec la Métropole et les communes voisines au projet a été pensée en prenant en considération les différents types de transports possibles, qui seraient les suivants :

- Un lien au métro par un réseau de bus renforcé dont une partie en site propre (sur voie dédiée uniquement au bus) ;
- Le déploiement d'un réseau sécurisé et adapté de pistes cyclables et piétonnes pour diminuer le recours à la voiture ;
- La mise en place à terme d'une desserte performante et structurante du quartier, qui est à l'étude dans le cadre du Plan de Mobilité.

### **De nouvelles routes seront-elles créées pour gérer les flux à l'intérieur du quartier ?**

L'enjeu est avant tout de privilégier les modes doux actifs, que sont les pistes cyclables et piétonnes, ainsi que les transports en commun. Pour y répondre, il est question de requalifier les voiries et d'y apporter le confort attendu par les usagers. Les venelles uniquement dédiées aux modes doux seront ainsi une nouveauté et viendront mailler le quartier.

### **L'espace public sera-t-il adapté pour que différents modes de transport cohabitent en toute sécurité ?**

Pour sécuriser l'ensemble des modes de déplacement des usagers mais aussi permettre un partage de la chaussée confortable et apaisé, le projet comporte deux actions :

- La requalification des voiries pour les rendre plus confortables et sécurisées pour tous les usagers ;
- L'amélioration du réseau existant et la gestion de la place de la voiture dans les quartiers. Le stationnement résidentiel se fera notamment à l'aide de parkings-silos.

## Retour sur les échanges, extrait de la participation

### COMPREHENSION SUR LE PROJET ET PRECISIONS DIVERSES

#### Quel quartier sera d'abord réalisé ?

- Les demandes des habitants concernant la nécessité d'aménager les voiries et **d'avoir une cohérence** ont été prises en compte dans les réflexions de programmation des phasages. Le projet Paléficat sera réalisé **en plusieurs phases de manière progressive**, à l'horizon 2045. L'enjeu premier est de construire sans venir bouleverser l'équilibre du quartier et les mobilités en commençant par les espaces où les aménagements de voiries sont proportionnés, comme pour le Boulevard Florence Arthaud. La présence du nouveau collège de Paléficat, est également un élément important pour le phasage.

### LE BATI ET LES LOGEMENTS : HAUTEURS ET REGLEMENTATIONS

#### Le futur PLUi-H régit la hauteur du quartier Pichounelle à 40 mètres maximum, les promoteurs vont donc pouvoir construire à cette hauteur ?

- Il est important de comprendre que **le projet se fera dans une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), coordonnée par un aménageur public**. Un cahier de prescriptions et des fiches de lot (des documents cadres) seront mis en place. Les **promoteurs ne pourront pas décider des distances entre les bâtiments, des hauteurs ou des densités**. Ce document cadre sera inclus dans l'acte de vente lorsqu'un promoteur, un opérateur immobilier ou un bailleur social souhaitera acheter un terrain pour faire un projet. La définition des projets sera réalisée avec l'aménageur pour qu'ils soient le plus adaptés possible à leur environnement.

#### Dans le quartier Pavillons, il y a eu des constructions avec d'importantes hauteurs, est-ce qu'il sera toujours possible de construire aussi haut ?

- La charte qui sera établie visera à **prévenir ce type de situation**. Le Cahier de prescriptions architecturales urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) s'appliquera dans le périmètre de la ZAC **y compris dans le quartier Pavillons**, où il y a des propriétés privées. Ces recommandations doivent être appliquées **en termes de hauteur et de mitoyenneté** en cas de vente.

#### Dans le quartier Rocade, il est interdit de construire à moins de 100 mètres du centre de la rocade. Pourtant, le projet prévoit de construire à moins de 100 mètres des immeubles, est-ce possible d'avoir des précisions sur ces constructions ?

- Le quartier Rocade sera une zone mixte à **dominante économique**, dont les caractéristiques précises demeurent **à l'étude**. Des intentions d'aménagement ont toutefois été émises, telles que le positionnement spécifique des activités économiques dans le quartier au regard de la présence de la rocade.

- La future **Charte des prescriptions** viendra préciser l'aménagement de ce quartier, notamment l'emplacement des activités économiques.

## LES MOBILITES : MODES DOUX, SENS UNIQUE, PLACE DE LA VOITURE

**L'accès au parking Borderouge est difficile le mardi et le jeudi, les accès sont sous-dimensionnés. Est-ce qu'il est prévu d'aménager ce parking pour avoir plus de place ?**

- Dans le cadre du plan de mobilité (établi par Tisséo), des discussions à l'échelle de la Métropole se tiennent sur cette question afin de permettre aux usagers d'accéder aux terminaux du métro par les modes de transport collectif. L'enjeu est de favoriser l'usage des transports en commun et ainsi réduire l'utilisation de la voiture individuelle. A ce sujet, **il n'y a pas d'évolution prévue pour l'instant sur les parkings de Borderouge.**

**Concernant le métro, est-ce qu'il est prévu d'améliorer la desserte de la ligne B dans la zone ?**

- Dans le cadre du plan de mobilité, des hypothèses sont en train d'être étudiées pour **améliorer le maillage et l'efficacité des transports urbains sur la zone.** Le **doublent de la ligne B** est une hypothèse en étude. Actuellement, le trafic sur la ligne B n'est pas suffisant pour rentabiliser cette action, cela dépendra des évolutions. Toutefois, l'intégralité de la ligne B est travaillée pour que son extension soit possible dans le futur si sa fréquentation l'impose.

**Est-ce que des liaisons douces sont prévues au-dessus de l'Hers avec les communes voisines ?**

- Le souhait est de **développer une passerelle réservée aux piétons et aux cycles.** Ce travail doit se faire conjointement avec le projet du Grand Parc de l'Hers (Métropole) dont le stade d'avancement diffère du projet Paléficat. Du fait de **la complexité de la zone d'intervention**, notamment due à une biodiversité sensible le long des berges de l'Hers, il faut veiller au respect de la réglementation et à la préservation des berges.

**Les projets de liaison entre le chemin de Virebent et la route d'Albi et d'adaptation de ces routes (sens unique) ont-ils évolué ?**

- Cette interrogation porte sur le quartier connexe, situé au sud de la rocade et ce projet n'est pas suivi par les intervenants. Il est donc proposé au riverain de se rapprocher des référents du quartier présents en salle pour laisser ses coordonnées.
- En ce qui concerne Paléficat, des réflexions sur le sens de circulation sont menées avec l'aide du bureau d'études mobilités. A ce stade, **les plans de circulation ne sont pas figés** mais l'accent est mis sur la voirie, élément qui pose des contraintes. **Le sens de circulation a donc un impact important sur le plan de voirie** et la manière dont les habitants vont circuler dans le quartier. Si le choix est de privilégier les modes doux, un sens de circulation sera privilégié. **L'objectif est de donner la juste place à la voiture.**

**JUSQU'AU 14 DECEMBRE...**

**POUR PARTICIPER ET RETROUVER TOUTES LES INFORMATIONS SUR LE PROJET RENDEZ-VOUS :**

**EN LIGNE**

- Sur : [jeparticipe.metropole.toulouse.fr](http://jeparticipe.metropole.toulouse.fr)

**EN MAIRIE**

- Dans les mairies de Launaguet, quartiers de Toulouse Croix-Daurade, Borderouge et la MairieBus Trois-Cocus



*Le diaporama de présentation et le dossier de concertation sont disponibles sur [Jeparticipe.toulouse.metropole.fr](http://Jeparticipe.toulouse.metropole.fr)*